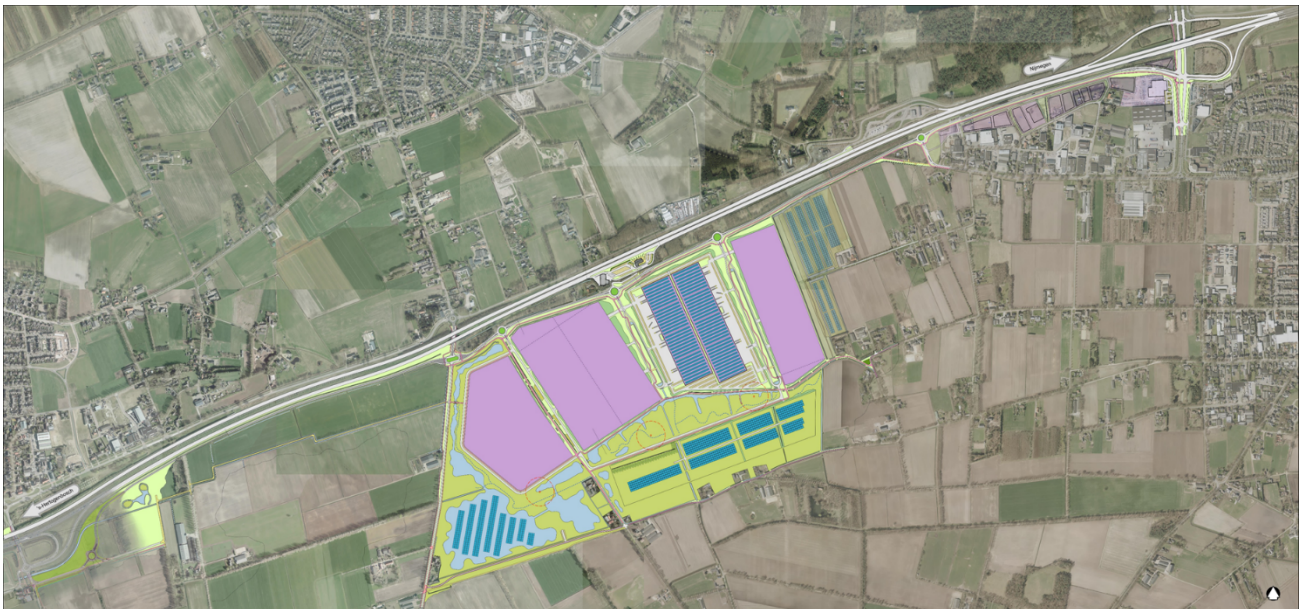


Gemeenschappelijke Regeling HEESCH WEST

Conceptbeleidsplan 2021-2024



(10 april 2020)

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Organisatie en doelstellingen	4
3. Terugblik	7
4. Regionaal economisch profiel, uitgiftestrategie en acquisitie	8
5. Duurzame ontwikkeling	10
6. Communicatie en omgevingsmanagement	13
7. Vismeerstraat/Cereslaan West	15
8. Financiën en planning	16
9. Heesch West in perspectief coronacrisis	17

1. Inleiding

Voor u ligt het beleidsplan van de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Heesch West voor de periode 2021-2024. Dit beleidsplan beschrijft het beleid voor de duurzame ontwikkeling van regionaal bedrijventerrein Heesch West en koppelt hier operationele doelstellingen en acties aan. Het beleidsplan wordt jaarlijks door het bestuur van Heesch West bijgesteld.

Op dit moment is de inzet vooral gericht op de planontwikkeling, omgevingscommunicatie en participatie. Medio 2019 zijn het voorontwerpbestemmingsplan en de MER afgerond en gepubliceerd. Daarmee is er voor het eerst een concrete planopzet die uitwerking geeft aan de doelen zoals die eerder zijn bepaald. Het plan heeft veel inspraakreacties in de omgeving opgeroepen. De inspraakreacties zijn in overwegende mate gericht op zorgen over verkeer, mogelijke hinder van bedrijven en de mogelijke inpassing van windturbines. Verder is het beeld ontstaan dat de plannen al nagenoeg zijn vastgesteld zonder rekening te houden met de omgeving en strijdig met eerdere uitgangspunten.

Er ligt een belangrijke opgave voor de Gemeenschappelijke Regeling om verdere planontwikkeling de omgevingscommunicatie het planprofiel duidelijker te communiceren en uit te werken met herkenbare aandacht voor zorgen en belangen van de omgeving. Er is in dat kader besloten om ruimer tijd te nemen voor de uitwerking naar het Ontwerpbestemmingsplan en de aanvulling MER. Naast de planinhoudelijke aspecten wordt ook veel aandacht gegeven aan het duidelijk maken van het verloop van ruimtelijke planprocedures. Immers is het voorontwerpbestemmingsplan de eerste planfase in de procedure en zijn er nu nog geen ruimtelijke besluiten aan de orde. Een grote ontwikkeling zoals Heesch West heeft zeker impact op de omgeving. Tegelijkertijd constateren wij dat de hoge ambities van Heesch West en het negatieve beeld dat in de omgeving is ontstaan niet goed aansluiten. De Commissie m.e.r. heeft geconstateerd dat er uitgebreid onderzoek is gedaan naar de omgevingseffecten van Heesch West. Het advies van de commissie m.e.r. biedt goede aanbevelingen om het plan bij de verdere uitwerking te optimaliseren.

In de taken van de GR is bij de herziening in 2015 door de gemeenteraden onder meer bepaald om de inpasbaarheid van windturbines in Heesch West te onderzoeken. Op basis van het MER is gebleken dat dit, uitgaande van wettelijke normen, mogelijk is. De raden van de 3 gemeenten hebben vorig jaar allen aangegeven op basis van nadere planuitwerking daar nog nader over te willen beslissen. De omgeving is zeer kritisch op de mogelijke inpassing van windturbines. In de verdere planuitwerking wordt hiervoor een zorgvuldig afwegingskader voorbereid. Planologische keuzes over Heesch West zijn voorbehouden aan de gemeenteraden. De Gemeenschappelijke Regeling Heesch West heeft hierin een voorbereidende rol. Het voorliggende beleidsplan omvat nadrukkelijk geen planologische keuzes; uitgewerkte voorstellen en besluitvorming daarover komen in de besluitvormingsprocedure voor het bestemmingsplan aan de orde.

In overeenstemming met eerdere uitgangspunten zal bij het ter vaststelling aanbieden van de bestemmingsplannen, beoogd 1^e helft 2021, tegelijkertijd ook de gebiedsontwikkelingsovereenkomst nader worden uitgewerkt en vastgesteld, waarbij Heesch West de directe beschikking krijgt over en verantwoordelijkheid gaat dragen voor middelen en gronden in het projectgebied Heesch West. In die uitwerkingsaanpak wordt met als bredere basis het ontwerpbestemmingsplan, de herziening van de grondexploitatiebegroting, de gebiedsontwikkelingsovereenkomst en de projectorganisatie, uitgebreider aandacht gegeven aan het meerjarenperspectief. Het voorliggende beleidsplan is globaal en wordt tegelijkertijd met de begroting 2021 en de jaarstukken 2019 aangeboden.

Op 19 juni 2014 is de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Heesch West formeel van start gegaan. In artikel 29 van de GR is over het beleidsplan het volgende opgenomen:

Het Algemeen Bestuur stelt het beleidsplan vast en geeft zo in grote lijnen het beleid aan dat het bestuur van het samenwerkingsverband voornemens is uit te voeren. Het algemeen bestuur kan een of meer onderdelen van het beleidsplan afzonderlijk vaststellen. In het beleidsplan worden in ieder geval voorstellen gedaan over:

- a. De wijze, het tempo en ook de te verwachten resultaten van realisatie van de in artikel 4 van deze regeling genoemde doelstelling, te onderscheiden naar doelstelling, ontwikkeling- en exploitatiefase en beheerfase;
- b. De afstemming met het door de deelnemende gemeenten te voeren beleid met betrekking tot de ontwikkeling van in de gemeenten gelegen en/of geplande bedrijventerreinen;
- c. De afstemming van het door de deelnemende gemeenten te voeren ruimtelijk, economisch en milieubeleid in relatie tot de ontwikkeling en realisatie van bedrijventerreinen.

Het dagelijks bestuur van het samenwerkingsverband zendt jaarlijks vóór 15 april een ontwerpbegroting voor het komende kalenderjaar, vergezeld van een behoorlijke toelichting en voorzien van een beschrijving van de algemene financiële en beleidsmatige kaders, toe aan de raden van de deelnemende gemeenten.

De ontwerpbegroting wordt door de besturen van de deelnemende gemeenten voor eenieder ter inzage gelegd en tegen betaling van de kosten algemeen verkrijgbaar gesteld. De raden van de deelnemende gemeenten kunnen binnen acht weken na toezending van de ontwerpbegroting bij het dagelijks bestuur hun zienswijze over de ontwerpbegroting naar voren brengen. Het dagelijks bestuur voegt de commentaren waarin deze zienswijzen zijn vervat, bij de begroting, zoals die aan het algemeen bestuur wordt aangeboden.

Het algemeen bestuur stelt de begroting vast vóór 15 juli van het jaar, voorafgaande aan het kalenderjaar waarvoor de begroting moet dienen. Na de vaststelling zendt het algemeen bestuur de begroting aan de raden van de deelnemende gemeenten.

2. Organisatie en doelstellingen

De juridische organisatiestructuur staat omschreven in de GR, die in werking is getreden op 19 juni 2014 en is herzien op 14 juli 2015. De GR Heesch West staat ingeschreven in de gemeente Oss.

Het AB bestaat uit 6 leden en 6 plaatsvervangende leden. De leden zijn samengesteld uit de colleges van de drie deelnemende gemeenten. De leden van het AB zijn:

- Bernheze; burgemeester mw. Marieke Moorman en wethouder Rien Wijdeven
- Oss; wethouders Frank den Brok en Joop van Orsouw
- 's-Hertogenbosch; wethouders Roy Geers en Jan Hoskam

De plaatsvervangend leden van het AB zijn:

- Bernheze; wethouder Peter van Boekel, respectievelijk wethouder Rein van Moorselaar
- Oss; burgemeester Wobine Buijs, respectievelijk wethouder Johan van der Schoot
- 's-Hertogenbosch; wethouder Mike van der Geld voor beide leden.

Het Dagelijks Bestuur (DB) bestaat uit 3 leden, die uit zijn midden door het AB zijn aangewezen. De leden zijn:

- Wethouder Rien Wijdeven
- Wethouder Frank den Brok
- Wethouder Roy Geers

De Voorzitter van het AB en DB is wethouder Geers. Wethouder Wijdeven is plaatsvervangend voorzitter.

Heesch West kent een beperkt aantal personeelsleden. Deze zijn door het AB aangesteld:

- De directeur, Paul van Dijk, wordt via de gemeente 's-Hertogenbosch ingeschakeld.
- Fridthjof Leerdam is secretaris en ingeschakeld vanuit de gemeente Oss
- Plaatsvervangend secretaris is Robert Keulards vanuit de gemeente Bernheze

De controller en de financieel administrateur zijn werkzaam bij de gemeente Oss. De planeconoom is werkzaam bij de gemeente 's-Hertogenbosch. Daarnaast werken verscheidene ambtenaren uit de deelnemende gemeenten en adviseurs integraal samen in het projectteam.

De taken en bevoegdheden van de bestuurders en van het personeel zijn omschreven in de Gemeenschappelijke Regeling.

De directeur geeft in ieder geval leiding aan de volgende activiteiten:

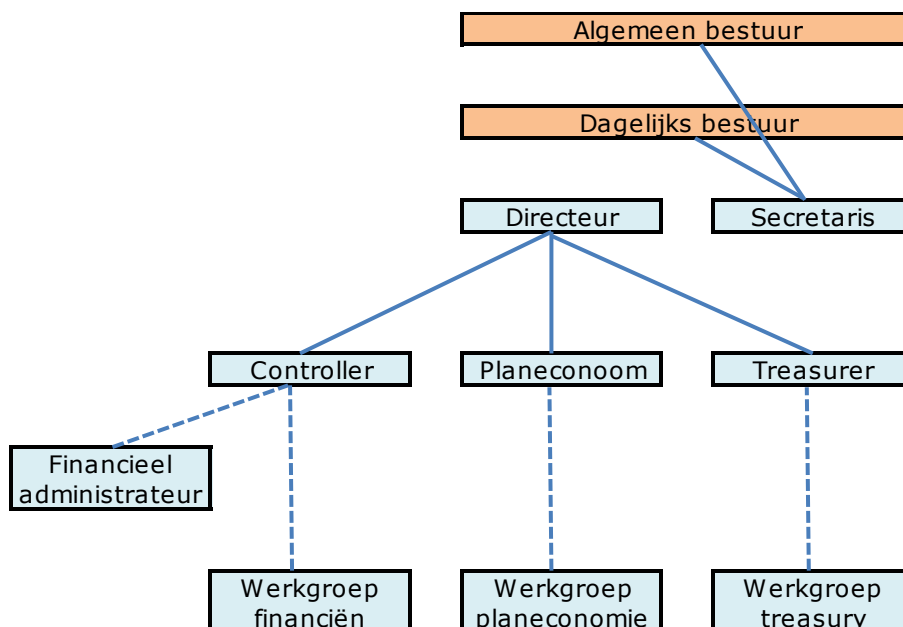
- Planontwikkeling, in het bijzonder het doen opstellen van het ontwerp en de planologische kaders en onderbouwing. In de lopende planfase wordt met name het ontwerpbestemmingsplan en de aanvulling MER opgesteld;
- Uitwerken vestigingsprofiel en acquisitieaanpak;
- Uitwerking duurzaamheidsprofiel;
- Communicatie en omgevingsmanagement;
-

- Uitvoering gereed maken van Heesch West door onder meer realisatie afrondende verwervingen, opstellen van een herziene grondexploitatiebegroting en ook de voorbereiding van het bouw- en woonrijp maken;
- Ontwikkelen van de projectorganisatie. Zowel over het vormen en onderhouden van een effectieve projectorganisatie als het uitwerken en een effectieve regionale samenwerking met nadrukkelijke aandacht voor governance en betrokkenheid van de deelnemende gemeenten.

Volgens de bestaande afspraken wordt de benodigde inzet vooralsnog gefaciliteerd vanuit de betrokken gemeenten. De samenwerkingsaanpak en organisatiebehoefte wordt verder uitgewerkt. Bij de besluitvorming over het bestemmingsplan, beoogd 1^e helft 2021 worden afspraken nader geregeld in de gebiedsontwikkelingsovereenkomst. Hierin regelen we de taken en verantwoordelijkheden van Heesch West en de grondgebiedgemeenten voor de uitvoeringsfase. Bij de besluitvorming over het bestemmingplan gaan de boekwaardes, uitvoeringskosten en personele (ambtelijke) inzet in de projectorganisatie over naar de GR. Bij de besluitvorming over de gebiedsontwikkelingsovereenkomst zijn een herziene grondexploitatiebegroting en herziene meerjarenbegroting GR Heesch West onderdeel van de besluitvormingsdocumenten.

Organisatie, begroting, grondexploitatie en samenwerkingskader zijn vanaf het moment dat ook de gebiedsontwikkelingsovereenkomst wordt getekend de integrale verantwoordelijkheid van Heesch West. Zij verzorgt jaarlijks de meerjarenbegroting en verantwoording met een te actualiseren bedrijfsplan. Daarmee is dan zorgvuldig en effectief continuïteit en evaluatie van de beleids- en governancekaders aan de orde.

De financiële organisatiestructuur van Heesch West ziet er als volgt uit:



De algemene doelstelling voor Heesch West is omschreven in artikel 4 van de GR en is als volgt geformuleerd:

Het samenwerkingsverband heeft tot doel het bevorderen van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid in de regio "Noordoost Brabant" door middel van het duurzaam ontwikkelen, realiseren, exploiteren en beheren van een kwalitatief hoogwaardig en uit financieel-economisch oogpunt aanvaardbaar regionaal bedrijventerrein, hierna te noemen "bedrijventerrein", op basis van de door de grondgebiedgemeenten vastgestelde, nog vast te stellen en geldende bestemmingsplannen, wijzigingen daarvan in wijzigingsplannen en uitwerkingen daarvan in uitwerkingsplannen, binnen het gebied als aangeduid op de bij deze regeling gevoegde kaart, met een ten tijde van de vaststelling van deze regeling gezamenlijke capaciteit van circa 100 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein. De deelnemende gemeenten dragen daartoe de hierna in artikel 5 benoemde taken en artikel 6 genoemde bijbehorende bevoegdheden over aan het samenwerkingsverband en spannen zich in voor een goede samenwerking en afstemming met het samenwerkingsverband ten aanzien van de voor de realisatie van de doelstelling vereiste toepassing van niet overgedragen taken.

Om succesvol de verschillende procedures te doorlopen die realisering van Heesch West mogelijk moeten maken, is slagvaardige regionale afstemming en samenwerking van belang. Dat gebeurt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). In december 2016 heeft Heesch West met de regio (incl. de provincie Noord-Brabant), als uitwerking van de in eerdere regeling opgenomen ongeveer 100 hectare, overeenstemming bereikt over de omvang van het bedrijventerrein. Uitgangspunt bij deze afspraken is een ontwikkelruimte van 50ha directe bedrijfsbestemming en daarna de mogelijkheid om ongeveer 30ha vraaggericht te ontwikkelen. Het in 2017 vastgestelde Masterplan heeft de behoefte waarin Heesch West als onderscheidend bedrijventerrein, op basis van een nader gedefinieerd vestigingsprofiel, aangetoond. Een gefaseerde en duurzame ontwikkeling tot een maximale omvang van 80 hectare is kerndoelstelling van het terrein.

Uitgangspunt is om op Heesch West bedrijven t/m milieucategorie 4.2 te vestigen. Mogelijk, op basis van nadere voorwaarden en besluitvorming, kunnen beperkt ook bedrijven uit milieucategorie 5.1 worden ingepast.

Bij de herziening van de regeling in 2015 heeft de Gemeenschappelijke Regeling ook de opdracht gekregen om de inpasbaarheid van windturbines in het gebied te onderzoeken.

Voor genoemde doelstellingen zijn betrokken in het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan en de MER.

De doelstelling voor de voorliggende beleidsperiode is hiermee op hoofdlijnen duidelijk nl. voortvarende planontwikkeling en werkvoorbereiding en start bouw- en woonrijp maken voor het bedrijventerrein en de te realiseren toegangswegen. Tegelijkertijd met het verder ontwikkelen van het terreinprofiel, in het bijzonder de duurzame doelstellingen, regelen van specifiek uitgiftebeleid en ook in collegiale samenwerking het ontwikkelen van de acquisitie. De duurzame doelstelling wordt met zo concreet mogelijke ambities, aanpak en borging uitgewerkt in vijf circulaire thema's; Energie, Klimaat, Biodiversiteit, Materialen en Mobiliteit.

3. Terugblik

Het in het najaar 2017 vastgestelde Masterplan maakt de weg vrij om, uitgaande van een gefaseerde ontwikkeling, met een eerste fase van 50 hectare netto bedrijventerrein voor te bereiden. Het profiel is bepaald op een regionale behoefte, aanvullend op bestaand aanbod. In de afgelopen 2 jaar is het overig aanbod in de regio grotendeels ingevuld met nieuwe ontwikkelingen waarmee het belang van een voortvarende ontwikkeling verder toeneemt.

In 2018/2019 is gewerkt aan het uitvoeren van de verschillende onderzoeken voor de MER, het opstellen van een circulair kwaliteitsplan en het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan. Medio 2019 is het voorontwerpbestemmingsplan en de MER gepubliceerd. Heesch West heeft vanwege de omvang en programmering aanzienlijke omgevingseffecten. In de MER zijn de diverse omgevingseffecten beschreven. Hoewel de haalbaarheid en wettelijk passende beheersing van effecten met de MER is aangetoond blijken er in de omgeving aanzienlijke zorgen te bestaan. De zorgen betreffen onder meer de bedrijvigheid en verkeerseffecten. Ook de mogelijke inpassing van windturbines is in de omgeving een overwegend bezwaar. Gebleken is dat het voorontwerp en de in de MER beschreven zgn. worst case-effecten een zeer negatieve beeldvorming oproept bij velen die niet overeenkomt met de ambitie van de ontwikkeling, waarbij de communicatie over deze ontwikkelingen als onvoldoende is ervaren. Ongeacht hoe dit beeld is ontstaan en in hoeverre dit nu wel of niet juist is, het is van groot belang in de lopende planfase dit beeld te herstellen.

Heesch West is voornemens vooruitlopend op algemene planvorming van Heesch West, aan de oostzijde van Heesch West het zonnepark Achterste Groes tot ontwikkeling te brengen. Dit zelfstandige zonnepark staat los van de bedrijventerreinontwikkeling. Het zonnepark is bruto ongeveer 10 hectare groot en heeft ongeveer 22.000 zonnepanelen. In de exploitatieopzet van het zonnepark worden bewoners van de betrokken gemeenten in de gelegenheid gesteld om hierin te participeren via de lokale energiecoöperaties. Heesch West biedt hiermee een substantiële bijdrage aan de noodzakelijke energietransitie in de bestaande omgeving, bij benadering kunnen ongeveer 1.700 huishoudens zo worden voorzien van lokaal op te wekken duurzame energie. De omgevingsvergunning is verleend maar er loopt hier nog een bezwaarprocedure. In de eerste helft van 2020 kan deze naar verwachting worden afgerond. Ondertussen is er SDE+ aangevraagd en verleend.

4. Regionaal economisch profiel, uitgiftestrategie en acquisitie

Aan de basis van de ontwikkeling van Heesch West staat de wens om de economische motor van deze (sub)regio draaiende te houden en verder te ontwikkelen

In december 2016 heeft Heesch West met de regio (incl. de provincie Noord-Brabant), als uitwerking van de in de oorspronkelijke uitgangspunten voor de Gemeenschappelijke Regeling opgenomen ongeveer 100 hectare, overeenstemming bereikt over de nadere omvang van het bedrijventerrein. Uitgangspunt bij deze afspraken is een ontwikkelruimte van 50 ha directe bedrijfsbestemming in de eerste fase en daarna de mogelijkheid om, door middel van een voorwaardelijke wijzigingsbevoegdheid, nog ongeveer 30ha vraaggericht te ontwikkelen. Daaraan is wel de voorwaarde verbonden van een nadere onderbouwing op basis van een marktanalyse met maatschappelijke ontwikkelingen als extra aandachtspunten zoals duurzaamheid en arbeidsmigranten. Het in 2017 vastgestelde Masterplan heeft de behoefte waarin Heesch West als onderscheidend bedrijventerrein aangetoond op basis van een nader gedefinieerd vestigingsprofiel. De provincie ondersteunt deze doelontwikkeling. Binnen het RRO is afgesproken dat 70% van Vorstengrafdonk (een deels vergelijkbaar bedrijventerrein in Oss van ongeveer 75 ha, dat nu wordt gerealiseerd), uitgegeven moet zijn voordat uitgifte van de gronden en vestiging van bedrijven op Heesch West aan de orde is. Inmiddels is I aan deze voorwaarde voldaan. Ook andere belangrijke bedrijventerreinen in de regio zoals de Rietvelden in 's-Hertogenbosch kennen nog maar beperkte vestigingsmogelijkheden. Zowel de behoefteramingen als de snel voortgeschreden gronduitgifte bevestigen de urgentie voor het ontwikkelen van aanvullende planaanbod op Heesch West. Met het Masterplan in 2017 is het volgende vestigingsprofiel bepaald.

<i>Doelgroepen</i>		<i>Typering</i>	<i>Voorbeelden</i>	<i>Indicatie omvang kavel</i>
Logistiek	Grootschalig	Grootschalige logistiek	Distributiecentra	5 tot 20 ha
	Ondersteunend	Ondersteunende diensten	Truckparking, tankstation, restaurant	0 tot 1 ha
Innovatieve concepten	Sectoraal	Bouwsector, circulaire economie, datacenters	Concepten, pilots	1 tot 5 ha
	Energie	Zonnepanelen: Permanent (>10 jaar) Tijdelijk/mobiel (5-10 jaar)	Zonnepark	0 tot 10 ha
Regionale verplaatsers	Sectoraal	Bouw & infra, agro & food, logistiek, industrie	Distributie, groothandel, productie, bewerking	1 tot 5 ha

Grootschalige logistiek is een van de belangrijke doelgroepen. Zowel op nationaal als internationaal gerichte activiteiten scoort de regio goed als vestigingslocatie, zoals ook blijkt uit de positie in de top-10 van logistieke hotspots. De logistieke behoefte staat niet op zichzelf maar is in belangrijke mate verbonden aan economische sectoren waar Noordoost Brabant traditioneel een sterk profiel in heeft; bouw, groothandel en agrofood. Met name Oss beschikt over meerdere vervoersmodaliteiten; weg, water en rail. De regio werkt succesvol samen in het

samenwerkingsverband Vijfsterren Logistiek om het logistieke ecosysteem (bedrijven, onderwijs en overheden) te versterken. De markt vraagt om steeds grotere kavels. Logistieke hotspots elders lopen tegen hun grenzen aan. Heesch West kan een vrij uniek aanbod bieden met vooral kavels groter dan 10 ha. De (zeer) grootschalige logistiek is een groeimarkt. Het is gewenst om hier op Heesch West op in te spelen. Afgelopen jaar heeft de Rijksbouwmeester een advies gegeven, waarin hij pleit voor een zorgvuldige regie op de groei van grootschalige logistiek, onder meer door een zorgvuldige regionale planning, waarbij eerst beschikbare terreinen zoveel mogelijk worden benut. De planningsstrategie die voor de planning van de eerste 50 hectare is gevolgd en ook de voor de verdere toekomst te volgen benadering van 'vraaggericht ontwikkelen' geven hier zorgvuldig invulling aan.

Heesch West is zeker niet alleen maar gericht op de logistieke vraag. Een belangrijke component in de ontwikkelstrategie is dat Heesch West ruimte kan bieden aan regionale verplaatsters. Bedrijven of bedrijvenclusters vanaf 1 hectare kan op Heesch West goede vestigingsmogelijkheden worden geboden. Dit zijn bijvoorbeeld bedrijven die zich op hun huidige locatie vanwege uitbreidingsbehoefte of een goede beheersing van omgevingshinder niet meer goed passen. Deze bedrijven kunnen zich op Heesch West verder ontwikkelen en laten vaak locaties in de regio achter die zo weer beschikbaar kunnen komen voor nieuwe ontwikkelingen. Op deze wijze biedt Heesch West zowel direct als indirect ruimte voor ontwikkeling, ook voor MKB-bedrijven. Ook een mogelijke clustering van bedrijven, verbonden aan gemeenschappelijke faciliteiten kan regionale bedrijven kansen bieden.

Elementaire ambitie bij de ontwikkeling van Heesch West is een optimaal duurzame en circulaire gebiedsontwikkeling. De mogelijkheden en de investeringsactiviteit bij de marktpartijen ontwikkelen zich op dit gebied zeer snel.

De accountmanagers van de betrokken gemeenten nemen samen in goed overleg met Heesch West de acquisitie van het bedrijventerrein ter hand. Uiteraard wordt aangesloten bij de verschillende vormen van regionale samenwerking, zoals Agrifood Capital/Regio NOB en Vijfsterren Logistiek. In de geactualiseerde grondexploitatiebegroting is een behoedzame uitgifteplanning opgenomen van gemiddeld 5 ha per jaar voor de periode 2021 t/m 2029.

Zonder al zeer actieve acquisitie te ondernemen kan Heesch West is het vestigingsprofiel al behoorlijk goed bekend en kan Heesch West zich al verheugen op een aanzienlijke belangstelling. De belangstelling die Heesch West geniet, zowel van logistieke als overige bedrijven, komt in belangrijke mate uit de eigen regio.

Dit jaar wordt het uitgiftebeleid voor Heesch West concreter uitgewerkt. Voor alle bedrijven die interesse hebben om zich te vestigen op Heesch West wordt als uitgangspunt gehanteerd dat zij zich zoveel mogelijk richten naar de duurzame doelstellingen zoals die worden beschreven in het Circulair Kwaliteitsplan Heesch West. Bij de gronduitgifte en bouwplanbegeleiding wordt actief met bedrijven en hun investeerders bezien hoe zij bijdragen aan de ontwikkeling van Heesch West tot duurzame en naar mogelijkheden circulaire werklocatie. Uitgangspunt hierbij is 'Uitnodigend maar niet vrijblijvend'. Uitgangspunt bij de gronduitgifte is dat het bedrijf dat zich wil vestigen bekend is. Er worden geen kavels aangeboden aan projectontwikkelaars die op risico willen bouwen. Dat wil zeggen dat ze gebouwen realiseren waarvan de gebruiker nog niet bekend is. Zo wordt speculatie met schaarse ruimte voorkomen. Bovendien is de verwachting dat er meer ambitieus en concreet invulling wordt gegeven aan de duurzaamheidsdoelen als de eindgebruiker bekend is.

Geconstateerd wordt dat Heesch West direct in huisvestingsbehoeften zou kunnen voorzien, mits er zekerheid kan worden gegeven over het bestemmingsplan. Vaststelling van het bestemmingsplan is op zijn vroegst mogelijk in de eerste helft van 2021. Afhankelijk van bezwaar- en of beroepsprocedures is gronduitgifte vanaf 2^e helft 2021 mogelijk. Het is belangrijk om, zodra op basis van de milieueffectrapportage een voorkeursmodel kan worden vastgesteld met verkeersontwerp en werkvoorbereiding direct door te pakken, zodat zo spoedig mogelijk op concrete vraag kan worden ingespeeld en gecontracteerd.

5. Duurzame ontwikkeling

Bij de instemming van het Regionaal Ruimtelijk Overleg om Heesch West en de uitwerking daarvan in de doelstellingen van de Gemeenschappelijke Regeling is duurzame ontwikkeling als een belangrijk kenmerk van Heesch West bepaald. Initieel is die duurzame doelstelling sterk op energie bepaald. Zoals afgelopen jaar ook is uitgewerkt in het Circulair Kwaliteitsplan, reiken de duurzaamheidsdoelstellingen aanzienlijk verder. Heesch West wordt ontwikkeld tot een terrein dat niet slechts een hoge standaard hanteert als duurzaam (circulair) bedrijventerrein maar kan ook direct bijdragen aan gebied overstijgende doelstellingen. Bijvoorbeeld:

- Substantiële duurzame lokale opwekking van energie uit zon (ook op de bedrijfskavels) en mogelijk wind met de mogelijkheden voor de omgeving, bijvoorbeeld via lokale energiecoöperaties, om hierin te participeren;
- Veilige, aantrekkelijke doorgaande fietsroutes;
- Een robuust watersysteem dat een bijdrage levert aan klimaatopgaven in het watersysteem waar Heesch West onderdeel van is en kansen benut om de biodiversiteit in het gebied te ontwikkelen;
- Afkoppelen en decentraal zuiveren van afvalwater om zo geen belasting te leggen op de capaciteit van de centrale rioolwaterzuiveringsinstallaties.

De duurzame doelstellingen worden in zo concreet mogelijke ambities, aanpak en borging uitgewerkt in vijf circulaire thema's; Energie, Klimaat, Biodiversiteit, Bouw en materiaalgebruik en Mobiliteit. Uitgangspunt is om actief in te spelen op de (inter)nationale duurzaamheidsdoelstellingen betreffende energie, klimaat, grondstoffen en mobiliteit, waarbij de voor 2030 bepaalde (inter)nationale doelen in de transitieagenda zoveel mogelijk het richtpunt zijn. Hierop afgestemd wordt uitnodigend maar niet vrijblijvend uitgiftebeleid ontwikkeld. De GR Heesch West neemt hierin naar mogelijkheden een coachende, faciliterende en ook toetsende rol in. Daarmee wordt actief invulling gegeven aan een vernieuwende standaard voor optimaal duurzame ontwikkeling van bedrijventerreinen. Deze ambities zijn publiekrechtelijk niet afdwingbaar. In de uitgiftestrategie en bouwplanbegeleiding zijn de ambities nu nog niet afdwingbaar. Om de hoge duurzaamheidsstandaard als terreinontwikkelaar waar te maken en ook optimaal gestand te doen aan de vestigers die zich hiervoor inspannen wordt het beginsel 'comply or explain' gehanteerd en wordt de focus per bedrijf gericht op ambities waarin bedrijven daar ook een maximale impact kunnen behalen. Die strategie creëert een gemeenschappelijke belang en maatregelen die zowel doelmatig zijn en het duurzaam imago van het terrein en de ondernemers versterken.

Energie

Een efficiënte, aardgasvrije, energiehuishouding met onder meer optimale lokale duurzame opwekking, waaronder zon- en mogelijk windenergie. Kern is dat op basis van het opwekpotentieel op de bedrijfskavels zelf wordt voorzien dat het bedrijventerrein qua energiebehoefte van de gebouwen overall energiepositief wordt. Mobiliteit en/of bedrijfsprocessen met hoge energiebehoefte zijn hierin niet mee beschouwd. Er zijn, naast de duurzame lokale opwekking op de bedrijfskavels, meer mogelijkheden voor duurzame lokale opwekking in het gebied met de ontwikkeling van Zonnepark Achterste Groes (zelfstandige deelontwikkeling), inpassing van drijvende zonnepanelen, een tijdelijk zonnepark in de tweede fase en de mogelijke inpassing van windturbines. In de verkenning naar een toekomstgericht energieconcept wordt ook gesignaleerd dat eventuele ontwikkelingen zoals een mogelijk snelle elektrificering van transport of doorbraak in waterstofeconomie aanvullende kansen kan bieden maar ook dat daar nu niet al concreet op kan worden voorgesorteerd.

Klimaat

Bedrijventerreinen zijn traditioneel de plekken die sterke invloed ondervinden van klimaatverandering (gevoelig voor extreme regenval en hittestress). De ruime opzet met veel groen en optimale mogelijkheden om water (in een wisselwerking tussen bedrijfskavels en openbaar gebied) te infiltreren en vast te houden borgen dat Heesch West klimaat adaptief en de groen/blauwe landschappelijke inpassing biedt medewerkers een aantrekkelijk werkklimaat. Door de decentrale zuivering wordt er geen capaciteitsbeslag gelegd op bestaande rioleringsystemen.

Biodiversiteit

Uit ecologisch onderzoek is gebleken dat er een aantal beschermde soorten in het gebied aanwezig zijn. Hiervoor wordt een mitigatieplan opgesteld. In aanvulling daarop wordt in het landschapsontwerp van de grote groen/blauwe zones op Heesch West ingezet op een versterking van biodiversiteit met een duidelijke focus op doelsoorten. Natuur- en milieuorganisaties zijn betrokken en hebben ook concrete voorstellen aangedragen. Uitgangspunt is dat bestaande landschapselementen zoveel mogelijk worden ingepast.

Bouw en materiaalgebruik

Zowel bij de uitvoering van de grondexploitatie als in de gronduitgifte- en bouwplanbegeleiding wordt er gestreefd naar modulaire toepassingen en registratie materiaalgebruik, toepassing van hergebruik of biobased materialen te bevorderen.

Mobiliteit

Heesch West wordt optimaal aangesloten op doorgaande fietsroutes, waarbij op en nabij het terrein maatregelen worden genomen om de routes aantrekkelijker en veiliger te maken. De snel opkomende e-bike kan zo een goed alternatief bieden voor het woon-/werkverkeer van medewerkers van de bedrijven op Heesch West. Een openbare buslijn met twee haltes aan de Bosschebaan is al aanwezig. Mogelijk kan vanuit de ondernemers individueel of collectief aanvullend busvervoer worden geboden, bij logistieke bedrijven die in diensten werken is dat niet ongebruikelijk.

Op of nabij het terrein kan ruimte worden geboden voor een station voor duurzame brandstoffen. Er hebben zich hier al verschillende initiatieven voor gemeld. Een nadere afweging is hierin te maken. Beoogd wordt een voorziening die optimaal aansluit bij behoeftes van bedrijven op Heesch West. Bedrijven worden uitgenodigd een aanpak voor vervoersmanagement te maken met aandacht voor toekomstgerichte mobiliteitsoplossingen. Als er een meerwaarde is kunnen mogelijk collectieve oplossingen op terrein niveau worden gerealiseerd.

Zowel in het uitgiftebeleid als bij de uitvoering van de grondexploitatie wordt actief invulling gegeven aan een optimaal duurzame ontwikkeling. Niet door statische regels maar door met accuraat uitgiftebeleid optimaal in te spelen op de snel toenemende investeringsbereidheid en praktische toepassingsmogelijkheden en mogelijke koppelkansen tussen de private vastgoedontwikkeling en de grondexploitatie van Heesch West te ontginnen. Uitgangspunt is onder meer optimale toepassing van de Trias Energetica (beperk de energievraag, pas duurzame energie toe en, als fossiele brandstof nodig is, doe dit zo efficiënt mogelijk). Er wordt, actief en financieel mede gefaciliteerd door de provincie, een ambitieus energieconcept ontwikkeld. Naar beste mogelijkheden van dit moment en flexibel om op mogelijke innovaties

zoals mobiliteit en/of waterstof in te spelen. Uiteraard wel met zorg voor een onvoorwaardelijk leveringszekerheid.

Verder zijn (circulair) gebruik van materialen, het creëren van een prettige leef- en werkomgeving, efficiënt gebruik en zuivering van water, afvalbeheersing, ecologie, vervoersmanagement belangrijke aandachtsvelden. Uit te werken is hoe gebruikers, vastgoedeigenaren en gebiedsontwikkelaar Heesch West in goede afstemming tot een optimaal investeringsklimaat komen. Dit wordt jaarlijks geëvalueerd en verantwoord in de voor de GR Heesch West geldende beleidscyclus.

6. Communicatie en omgevingsmanagement

Een plan van aanpak voor actief omgevingsmanagement is in het DB vastgesteld. Onder meer is de bestaande klankbordgroep Heesch West verder geactiveerd en verbreed. Deze bestaat grotendeels uit dorpsraden en leden van het platform Eerlijk over Heesch West. In de voorgaande fase van de planontwikkeling is een klankbordgroep met vertegenwoordigers uit het bedrijfsleven, maatschappelijke organisaties, dorpsraden en vertegenwoordiging van direct omwonenden geïnformeerd over belangrijke ontwerpkeuzes en inzichten uit voorlopige en definitieve onderzoeken. De klankbordgroepleden brachten zorgen en wensen uit de omgeving in. In de aanloop naar en bij de publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan en de MER zijn er informatiebijeenkomsten geweest. Vastgesteld wordt dat er grote zorgen in de omgeving gerezen zijn. Deze hebben betrekking op de effecten van het bedrijventerrein en de mogelijke inpassing van windturbines. Kennelijk is ervaren dat de uitwerking van het plan definitief was en riepen de plannen het beeld op van een zwaar industriegebied zonder meerwaarde voor de regio. Hoewel het bedrijventerrein Heesch West zeker een plan is met omgevingseffecten stemmen deze beelden niet overeen met de ambitie. Er is in het plan ruimte voor nadere uitwerking zodat een aantal effecten verder kan worden beheerst. Over de inpassing van windturbines zal nader besloten worden door de Raden, waarvoor ook aanvullende onderzoeken worden gedaan. De onafhankelijke commissie m.e.r. heeft een constructief advies met duidelijke aandachtspunten uitgebracht. Het is belangrijk om in de verdere planontwikkeling de omgevingscommunicatie aanzienlijk te intensiveren en goed oog te hebben voor de zorgen die in de omgeving zijn gerezen. Daarbij is het naast mogelijke aanpassing ook van belang om het beeld van het plan en de effecten beter over te brengen. In dat kader is de omgevingscommunicatie verder opgevoerd. In het vernieuwde overleg met de omgeving zijn naast de dorpsraden ook initiatiefnemers van het platform Eerlijk over Heesch West in het overleg Buren Heesch West 2.0 betrokken. Op een aantal belangrijke thema's (wind, typologie bedrijven, verkeer, mogelijke inpassing wind, landschappelijke inpassing) zijn mogelijke planmaatregelen verder verkend en afgestemd, waarbij concrete inbreng van de omgeving ook wordt betrokken. Daarnaast wordt naar mate deze verkenning en uitwerking meer vordert ook brede communicatie naar de omgeving via website en nieuwsberichten en informatiebijeenkomsten verder opgevoerd. De GR zet zich in om met grote aandacht voor de zorgen in de omgeving het plan, de omgevingseffecten, en de beeldvorming aanzienlijk te verbeteren. Het DB heeft besloten om ruim meer tijd te nemen voor verdere planvorming en de zorgvuldigheid en effecten van de aangepaste plannen ook weer ter beoordeling van de onafhankelijk commissie m.e.r. voor te leggen en tevens de GGD te vragen om vanuit het perspectief van gezondheid ook een advies te verzorgen.

7. Vismeerstraat/Cereslaan West

Ten behoeve van het realiseren van de oostelijke ontsluitingsweg en de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Vismeerstraat/Cereslaan West worden gronden verworven grenzend aan het bestaande bedrijventerrein Cereslaan op grondgebied van de gemeente Bernheze. De inrichting en uitstraling van deze uitbreiding van het lokale bedrijventerrein en de nieuwe ontsluitingsweg zijn medebepalend voor de beleving van de entree van bedrijventerrein Heesch West. De voorgenomen uitbreiding van bedrijventerrein Vismeerstraat/Cereslaan West is een zelfstandig deelplan binnen de GR. Met name ook door het voor dit gebied meer lokale bedrijvenprofiel met kleinere kavels wordt er, mede op aandringen van ondernemers en ondernemersverenigingen uit de omgeving Heesch West, op ingezet hier zo snel mogelijk vestigingsmogelijkheden aan te kunnen bieden. Voor de Met de uitbreiding Vismeerstraat/Cereslaan West worden beperktere impact en gevoeligheden voorzien. Met die overwegingen is de inzet om een zelfstandig ontwerp bestemmingsplan voor deze locatie nog in 2020 in procedure te brengen.

Begin 2018 opnieuw het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd. De verwerving en ontwikkeling van deze gronden (inclusief de restgronden, die niet benodigd zijn voor de aanleg van de weg) zijn opgenomen in de grondexploitatie van Heesch West. Er wordt gekoppeld aan het ontwerpbestemmingsplan een exploitatieplan opgesteld om te borgen dat ook voor (nog) niet te verwerven gronden wel kostenverhaal wordt zeker gesteld.

Ook voor dit lokale aanbod geldt een regionale afstemming in het kader van de Ladder Duurzame Verstedelijking en de regionale afspraken "Vraaggericht ontwikkelen". Er is zoals benoemd concrete belangstelling maar die wordt vooruitlopend op verdere planontwikkeling Heesch West en het aantonen van de behoefte aan lokaal bedrijventerrein nog aangehouden.

8. Financiën en planning

Heesch West is een zelfstandig openbaar bestuurslichaam waarin de gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss en Bernheze voor respectievelijk 58%, 30% en 12% participeren.

In de gemeenschappelijke regeling is het volgende opgenomen:

De deelnemende gemeenten zullen er steeds zorg voor dragen dat het samenwerkingsverband te allen tijde over voldoende middelen beschikt om aan al haar verplichtingen jegens derden te kunnen voldoen.

De begroting 2021 is gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitatie. De grondexploitatie kent een tekort van € 43,7 miljoen. Voor de dekking van het tekort is door de deelnemende gemeenten een verliesvoorziening van hetzelfde bedrag getroffen.

De meeste gronden op het bedrijventerrein zelf zijn verworven door de grondgebiedgemeenten ten behoeve van Heesch West. Er dienen nog enkele kavels te worden aangekocht.

Na de publicatie van de milieueffectrapportage en de voorlopige voorontwerpbestemmingsplannen juni 2019 wordt nu gewerkt aan verdere planuitwerking en onderzoeken, leidend tot een ontwerpbestemmingsplan en aanvulling MER. Publicatie wordt nu voorzien in de tweede helft van 2020. Vaststelling van de bestemmingsplannen in de Gemeenteraden is dan in de eerste helft van 2021 aan de orde. Per 1 april 2020 heeft het Ministerie van BZK kenbaar gemaakt dat de invoeringsdatum van de Omgevingswet voor nog onbepaalde termijn is uitgesteld. Mede hierdoor wordt voorzien wordt dat het bestemmingsplan Heesch West nog vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet op basis van huidige regime wRO wordt vastgesteld.

9. Heesch West in perspectief coronacrisis

Het voorliggende conceptbeleidsplan, datum maart 2020, is opgesteld op moment dat corona zich ontwikkelt tot crisis. Specifieke effecten en maatregelen voor de planontwikkeling, omgevingscommunicatie en realisatie zijn nu nog niet te overzien. Heesch West is in een regionaal bedrijventerrein in een regio waar ruimte voor nieuwe ontwikkelingen schaars is. Economie en werkgelegenheid en duurzame ontwikkeling zijn doelstellingen voor een lange termijn. Heesch West zet nadrukkelijk in op deze toekomstgerichte regionale belangen. Heesch West is in de financiële planning van de grondexploitatie behoedzaam gepland. Ondanks de grote belangstelling die zich tot nu aandiende wordt er slechts uitgegaan van een uitgifte van 5 hectare per jaar. Het bedrijvenprofiel voor het terrein sluit aan bij de sterkte en behoefte van de regionale economie.

Op een later moment kan beter worden overzien hoe de economie en huisvestingsbehoefte zich ontwikkelt. De robuuste en flexibele opzet van Heesch West maakt het mogelijk om verkaveling/positionering als daar aanleiding voor blijkt nader in te vullen. In het kader van Heesch West wordt contact onderhouden met kandidaat bedrijven en ook regionale bedrijvenverenigingen. Anticiperen op en investeren in nieuwe economische kansen is gewenst. Een en andere overwegende is het belangrijk om de planontwikkeling van Heesch West actief te vervolgen zo op te lijnen voor nieuwe economische ontwikkelingen. In een toekomstige actualisatie van het beleidsplan en ook in de verder planontwikkeling zal worden gezien in welke zin de coronacrisis mogelijk nadere keuzes vraagt.

Aldus voorlopig vastgesteld in de vergadering van het Dagelijks Bestuur GR Heesch West van 27 maart 2020.

De voorzitter,

De secretaris,

R. Geers

drs. F. Leerdam